

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor pozemních komunikací a drah
Oddělení stavebního úřadu
Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Sp. zn.: S-MHMP 1741429/2022

Č. j.: MHMP 366319/2026

Odvolatel:

Ing. arch. Martin Spilka

Mantovská 780/2, 109 00 Praha 15 – Horní Měcholupy

vlastník jednotky a spoluvlastník přilehlého pozemku parc. č. 539/39,

k. ú. Horní Měcholupy, obec Praha

V Praze dne 9. 7. 2026

Odvolání proti rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 18. 6. 2026, č. j. MHMP 366319/2026, sp. zn. S-MHMP 1741429/2022, o umístění stavby „Silnice 1,5 km povrchově s mostem, obchvat ulice Hornoměcholupská“ (dále jen „Rozhodnutí“), a to ve výroku o umístění stavebního objektu SO 135 – Stezka Javorová čtvrť a souvisejícího objektu SO 251 – Zárubní zeď u stezky SO 135

I. Úvod

Podávám tímto v zákonné lhůtě odvolání proti výše označenému Rozhodnutí, kterým byly mimo jiné umístěny stavební objekty SO 135 – Stezka Javorová čtvrť a SO 251 – Zárubní zeď u stezky SO 135, a to na pozemcích parc. č. 539/9, 539/14, 539/15, 539/25, 539/26, 539/37, 539/38, 539/40, 539/47, 539/49 a dalších v k. ú. Horní Měcholupy, tedy v bezprostřední blízkosti mého pozemku a bytové jednotky. Odvolání směřuje proti výroku Rozhodnutí v části týkající se objektů SO 135 a SO 251; ve zbývajících částech Rozhodnutí odvolání nesměřuje.

II. Aktivní legitimace a včasnost odvolání

Jsem vlastníkem jednotky v bytovém domě Mantovská 780/2, 109 00 Praha 15, a spoluvlastníkem přilehlého pozemku parc. č. 539/39 v k. ú. Horní Měcholupy, který bezprostředně sousedí s pozemky, na nichž je umístěn objekt SO 135. Moje vlastnické právo tak může být umístěním stavby přímo dotčeno ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jsem tedy účastníkem územního řízení.

Stavební úřad mě přesto jako účastníka řízení neoslovil, rozhodnutí mi nebylo doručeno ani jednotlivě, ani nebylo řádně doručeno zástupci Společenství vlastníků jednotek Mantovská 780/2, 4, Praha 10, jehož jsem členem. O vydání Rozhodnutí jsem se dozvěděl až z úřední desky dne 20. 6. 2026.

Současně žádám stavební úřad, aby jako účastníka řízení přiznal také Společenství vlastníků jednotek Mantovská 780/2, 4, Praha 10 podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., jelikož je SVJ přímo stavbou dotčeno. Navrhovaná stavba se nachází v bezprostřední blízkosti domu, zasahuje do užívání společných částí nemovitosti, ovlivňuje výkon vlastnických práv všech vlastníků jednotek a může mít přímý dopad na správu společné věci. Nepřiznání postavení účastníka řízení SVJ vedlo k tomu, že vlastníci jednotek nebyli o průběhu řízení informováni a o vydání rozhodnutí se dozvěděli až z úřední desky.

Vzhledem k výše uvedenému mi jako opomenutému účastníkovi řízení svědčí právo podat odvolání ve lhůtě podle § 84 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, tedy do 30 dnů ode dne, kdy jsem se o vydání Rozhodnutí a řešení otázky, již se týká, prokazatelně dozvěděl, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo Rozhodnutí oznámeno poslednímu z účastníků, kterému bylo řádně oznámeno. Toto odvolání podávám dne 9. 7. 2026, tedy ve lhůtě 30 dnů od 20. 6. 2026, a je tudíž podáno včas.

III. Důvody odvolání

A) Nepřiměřený zásah do vlastnického práva, soukromí a pohody bydlení

1. Nepřiměřená blízkost stavby k hranici pozemku a obytným místnostem (imise)

Objekt SO 135 je dle projektové dokumentace umístěn v bezprostřední blízkosti hranice pozemku a ve vzdálenosti přibližně 5 m od francouzských oken bytových jednotek v přízemí domu Mantovská 780/2. Mezi navrhovanou cyklostezkou a obytnými místnostmi se nachází pouze soukromá předzahrádka a pás zeleně o šířce přibližně 2,7 m. Cyklostezka je navržena bezprostředně za nízkým oplocením oddělujícím soukromé pozemky od veřejného prostoru.

Realizace stavby v této konfiguraci povede k závažnému narušení soukromí obyvatel domu pohledem, hlukem a prachem nad míru přiměřenou místním poměrům ve smyslu § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Francouzská okna mé bytové jednotky budou přímo exponována vůči osobám pohybujícím se po cyklostezce. Všichni chodci a cyklisté budou mít přímý výhled na obytné místnosti bytu i na soukromou předzahrádku. V praxi tak dojde k podstatnému omezení soukromí, intimity bydlení a možnosti nerušeně užívat byt a přilehlý venkovní prostor.

Současný stav je přitom zcela odlišný. Pozemek navazující na předzahrádky má charakter nepřístupné zeleně bez veřejného provozu. Tato zeleň vytváří přirozenou ochranu soukromí obyvatel a tvoří nedílnou součást koncepce bytového domu i předzahrádek. Umístěním veřejně přístupné cyklostezky dojde k zásadní změně charakteru území z prostoru fakticky polosoukromého na prostor veřejně užívaný, což představuje významný zásah do výkonu vlastnických práv dotčených vlastníků.

Navržená cyklostezka není vedena podél veřejného prostoru či komunikace, ale v bezprostředním kontaktu s obytnou fasádou domu, jejíž přízemní byty byly navrženy s přímou vazbou na soukromý venkovní prostor. Návrh tak fakticky mění podmínky užívání bytových jednotek oproti stavu, pro který byl obytný soubor povolován a realizován.

Domnívám se proto, že podmínky pro takové využití území nebyly v tomto konkrétním případě naplněny, neboť zásah do soukromí a kvality bydlení zjevně převažuje nad přínosem navrženého vedení stezky.

2. Absence ochranných opatření vůči sousednímu pozemku

Projektová dokumentace dostatečně neřeší odvodnění zpevněné (asfaltové) plochy stezky směrem od pozemku parc. č. 539/39, respektive přilehlých soukromých pozemků – hrozí tak podmáčení přilehlého pozemku. Vzorový řez SO 135 dále neřeší návaznost nové zpevněné plochy na stávající oplocení pozemku ani jeho ochranu v průběhu výstavby, přestože stezka probíhá v přímém souběhu s tímto oplocením.

Dokumentace rovněž neobsahuje řešení pohledových či protihlukových bariér (např. izolační zeleň), které by zmírnily dopad provozu na stezce na přilehlé zahrádky jednotlivých bytových jednotek. Dokumentace současně neobsahuje žádné řešení ochrany soukromí obyvatel přilehlých bytů prostřednictvím dostatečné izolační zeleně, pohledových bariér nebo jiných opatření, přestože navrhovaná komunikace je vedena v mimořádně malé vzdálenosti od obytných místností.

3. Světelná zátěž

Veřejné osvětlení navrhované podél stezky má být dle dokumentace umístěno ve vzdálenosti přibližně 5 m od oken obytných místností v přízemí domu. Takto umístěné osvětlení bude nadměrně zasahovat do pohody bydlení a je způsobilé překračovat hygienické limity světelného znečištění obytných místností.

Veřejné osvětlení nebude představovat pouze světelnou zátěž ve venkovním prostoru, ale vzhledem k minimální vzdálenosti od bytového domu bude přímo zasahovat do interiéru obytných místností v přízemí. Takové řešení povede ke zhoršení podmínek pro bydlení, odpočinek a noční režim obyvatel. Projektová dokumentace se přitom dostatečně nevypořádává s otázkou ochrany sousedních bytů před světelným znečištěním.

Žádám proto o přezkum tohoto řešení, případně o uložení podmínky clonění svítidel směrem k bytovému domu.

4. Narušení pohody bydlení

Navrhovaná stavba podle mého názoru nepřiměřeně zasahuje do pohody bydlení obyvatel přilehlých bytových jednotek.

Pojem pohody bydlení zahrnuje mimo jiné ochranu soukromí, klidu, pocitu bezpečí, možnosti nerušeného užívání bytu a přiměřenou kvalitu obytného prostředí. Tyto hodnoty budou navrhovanou cyklostezkou významně dotčeny.

Byty v přízemí domu Mantovská 780/2 byly navrženy s přímou vazbou na soukromé předzahrádky orientované do zeleného svahu bez veřejného provozu. Na tomto principu je založena urbanistická i architektonická koncepce celého obytného souboru. Umístěním veřejně přístupné cyklostezky s doprovodným veřejným osvětlením do těsné blízkosti domu dochází k zásadní změně podmínek, za nichž byly bytové jednotky navrženy, povoleny i následně pořízeny jejich vlastníky.

Vlastníci bytů budou nuceni omezovat využívání předzahrádek i obytných místností, používat trvale rolety, žaluzie či jiné prostředky ochrany soukromí a strpět nepřetržitou vizuální přítomnost osob pohybujících se v bezprostřední blízkosti jejich domovů.

Současně se domnívám, že navržené řešení není v souladu se základními principy Pražských stavebních předpisů, které kladou důraz na kvalitu obytného prostředí, ochranu soukromí obyvatel a vytváření vhodných podmínek pro bydlení. V daném případě dochází k umístění veřejně využívané komunikace v bezprostřední blízkosti francouzských oken a soukromých předzahrádek, aniž by byla navržena odpovídající opatření chránící soukromí a obytný komfort dotčených obyvatel.

Jsem přesvědčen, že stavební úřad otázku zachování pohody bydlení dotčených vlastníků dostatečně neposoudil a nevypořádal se s mimořádně intenzivním zásahem do kvality bydlení, který navržené řešení vyvolá.

B) Veřejný zájem, hospodárnost a ochrana životního prostředí

5. Nevyužití stávajících nezpevněných ploch

Trasa SO 135 z větší části nekopíruje žádnou stávající pěší ani jinou zpevněnou komunikaci. Dle veřejně dostupných snímků se v místě navrhované stezky v současnosti nenachází vyšlapaná ani jinak

vyznačená cesta. Přitom v bezprostřední blízkosti existují nebezpečné pěší cesty, které by mohly být využity či upraveny namísto nové trasy. Žádám o posouzení alternativní trasy vedené po stávajících nebezpečných cestách.

6. Nehospodárnost řešení

Navržená trasa vyžaduje vybudování opěrné gabionové zdi výšky cca 2 m v délce cca 100 m (SO 251) z důvodu zásahu do svahu stávajícího valu. Domnívám se, že řešení dopravní obsluhy Javorové čtvrti formou jednosměrných komunikací v kombinaci s podélným stáním a pruhem pro cyklisty by umožnilo dosáhnout obdobného dopravního účelu bez nutnosti budování nové stezky a nákladné opěrné konstrukce.

7. Zásah do přírodního valu a biodiverzity

Val, kterým má stezka procházet, je dlouhodobě přirozeně osídlen volně žijící zvěří a slouží jako součást migračního koridoru z přilehlých polí. Vybudování zpevněné stezky s doprovodným osvětlením a opěrnou zdí negativně zasáhne do biodiverzity lokality a přeruší migrační trasy zvěře. Žádám o přezkum závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny.

8. Kácení vzrostlé zeleně a zhoršení kvality obytného prostředí

Realizace navrhované cyklostezky a souvisejících stavebních objektů si vyžádá odstranění části stávající vzrostlé zeleně a dřevin nacházejících se na svahu přiléhajícím k obytným domům v ulici Mantovská. Tato zeleň v současnosti plní významnou krajinářskou, ekologickou i ochrannou funkci. Vzrostlé stromy a keřové porosty vytvářejí přirozenou pohledovou a hlukovou bariéru mezi obytnými domy a okolním územím, zadržují prach, přispívají k ochlazení prostředí během letních měsíců a významně zvyšují kvalitu bydlení obyvatel přilehlých bytových jednotek.

Odstraněním této zeleně dojde nejen ke zhoršení mikroklimatu lokality, ale také k dalšímu prohloubení negativních dopadů navrhované cyklostezky na soukromí a pohodu bydlení. Již dnes omezená ochrana před pohledy z veřejného prostoru bude po vykácení stávajících dřevin dále oslabena a obyvatelé přízemních bytů tak budou ještě více vystaveni přímým pohledům osob pohybujících se po valu.

Stavební úřad by měl proto důsledně prověřit rozsah navrhovaného kácení, vyhodnotit jeho kumulativní dopady na kvalitu bydlení, životní prostředí a krajinný ráz lokality a posoudit, zda existují varianty řešení s menším zásahem do stávající zeleně.

9. Přezkum závazných stanovisek dotčených orgánů

S ohledem na výše uvedené body žádám stavební úřad, resp. odvolací orgán, o přezkoumání závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy vydaných k objektu SO 135, zejména z hlediska územního rozvoje, ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví.

10. Odchýlení od projednávané koncepce územního plánu

Dále bych rád zmínil odchýlení od projednávané koncepce územního plánu. Při pořizování územního plánu byla veřejnosti prezentována pěší cesta vedená přibližně středem svahu. Nyní je však navrhována asfaltová cyklostezka s veřejným osvětlením vedená v bezprostřední blízkosti obytného domu. Taková změna představuje kvalitativně odlišný zásah do území i do práv dotčených vlastníků.

Domnívám se, že tato změna měla být znovu veřejně projednána, neboť zásadně mění dopady stavby na okolní zástavbu, pohodu bydlení i životní prostředí. Veřejnost tak byla fakticky zbavena možnosti se k této podstatné změně vyjádřit.

IV. Návrh (petit)

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby odvolací orgán napadené Rozhodnutí ve výroku o umístění stavebních objektů SO 135 – Stezka Javorová čtvrť a SO 251 – Zárubní zeď u stezky SO 135 zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, případně aby v tomto rozsahu rozhodnutí sám změnil tak, aby:

- a) trasa stezky v úseku podél pozemku parc. č. 539/39 byla přehodnocena, případně přesunuta na stávající nezpevněné cesty tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zásahu do soukromí a vlastnických práv vlastníků sousedních jednotek;
- b) byla doplněna a v podmínkách rozhodnutí uložena ochranná opatření, zejména řešení odvodnění zpevněné plochy směrem od sousedního pozemku, ochrana a návaznost stávajícího oplocení a vybudování pohledové a protihlukové bariéry nebo izolační zeleně;
- c) bylo přehodnoceno umístění a clonění veřejného osvětlení tak, aby nedocházelo k světelné zátěži obytných místností;
- d) bylo provedeno nové posouzení dopadů navrhované cyklostezky na soukromí, pohodu bydlení a užívání předzahrádek bytových jednotek v domech Mantovská 780/2 a 780/4 a aby byla přijata odpovídající opatření minimalizující tyto negativní dopady úpravou trasy stezky, nebo prostřednictvím dostatečně širokého pásu vzrostlé izolační zeleně, pohledových bariér;
- e) byla přezkoumána dotčená závazná stanoviska DOSS, zejména v oblasti ochrany životního prostředí, územního rozvoje a ochrany veřejného zdraví;
- f) stavební úřad vzhledem k podstatné změně koncepce oproti původně projednávanému řešení zajistil nové veřejné projednání záměru;
- g) stavební úřad v navazujících řízeních přiznal postavení účastníka řízení nejen mně jako vlastníkově sousední jednotky a spoluvlastníkovi pozemku parc. č. 539/39, ale rovněž Společenství vlastníků jednotek Mantovská 780/2, 4, Praha 10, a aby veškerá rozhodnutí byla těmito účastníky řádně doručována.

Příloha:

Fotografie stávajícího stavu – pohled z bytové jednotky a předzahrádky na území navrhované cyklostezky SO 135.

S pozdravem



Ing. arch. Martin Spilka

vlastník jednotky a spoluvlastník pozemku parc. č. 539/39,
k. ú. Horní Měcholupy

Příloha:

